



VOLGNUMMER  
61-2012

DATUM  
29 mei 2012

TEAM  
Ontwerp

CORRESPONDENTIENUMMER  
2012-23059

BIJLAGEN  
1

RAADSCOMMISSIE  
Stadsontwikkeling

ONDERWERP RAADSVORSTEL  
Vaststelling bestemmingsplan Recessenpark fase 1

STELLER  
Smeets/350 4595  
eugene.smeets@maastricht.nl

## AAN DE GEMEENTERAAD,

### 1. Samenvatting

Doel van het raadsvoorstel is het vaststellen van het bestemmingsplan Recessenpark fase 1 en het daarbij wegen van de ingediende zienswijzen. Dit bestemmingsplan beoogt de nieuwbouw van 34 woningen (tevens zijn 16 bestaande woningen onderdeel van het bestemmingsplan).

### 2. Beslispunten

Voorgesteld wordt:

1. de reactie van Rijkswaterstaat te zien als een mededeling en deze voor kennisgeving aan te nemen;
2. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en de zienswijzen ongegrond te verklaren;
3. het bestemmingsplan Recessenpark fase 1 ongewijzigd vast te stellen;
4. te bepalen dat voor het bestemmingsplan Recessenpark fase 1 de ondergrond met de codering o\_NL.IMRO.0935.bpRecessenpark1-vg01.dwg is gebruikt;
5. te bepalen dat het raadsvoorstel integraal onderdeel uitmaakt van uw besluit;
6. te besluiten geen exploitatieplan (artikel 6.12 Wro) vast te stellen.

### 3. Aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Recessenpark fase 1 (ter inzage in de raadsportefeuille) heeft vanaf 12 maart 2012 tot en met 23 april 2012 voor een ieder ter inzage gelegen met de mogelijkheid om naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze naar voren te brengen bij de gemeenteraad. Op 18 en 19 april 2012 is concreet de mogelijkheid geboden om mondeling zienswijzen in te dienen. Hier is geen gebruik van gemaakt. Er is 1 reactie ontvangen, zie onderstaande tekst onder 5.1.

De gemeenteraad dient het bestemmingsplan binnen 12 weken na de termijn van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan vast te stellen. Het betreft hier overigens geen fatale termijn, doch slechts een termijn van orde.

### 4. Relatie met bestaand beleid

De gemeenteraad heeft op 14 december 2010 de Evaluatie BOP Malberg 2007-2010 vastgesteld. Dit omvatte onder meer vaststelling van het herijkte woningprogramma voor Malberg, de planuitwerking Recessenpark 2010 alsmede het dienovereenkomstig aanpassen van het bestemmingsplan en de



bijstelling van onder meer het plandeel Musketruwe.

Niet alleen de partners van het BOP Malberg (gemeente, corporaties Servatius en Woonpunt, ontwikkelaar AM) maar ook de wijk (Buurtplatform en overige partners in de Klankbordgroep) benadrukken het grote belang van de voortgang van de woningbouwprojecten in de wijk. In combinatie met de huidige situatie op de woningmarkt heeft dit geleid tot het uitwerken van twee concrete deelplannen die op relatief korte termijn in verkoop kunnen worden gebracht: Musketruwe fase 1 (51 woningen) en Recessenpark fase 1 (34 woningen).

De invulling van beide locaties vindt plaats in de lijn van de evaluatie uit 2010, waarbij de door het college gedane toezeggingen worden gerespecteerd. De locatie Recessenpark fase 1 omvat het centrale Recessenpark (groen) en de woningbouw in het noordwestelijk deel van het totale plan Recessenpark. Dit betreft 16 bestaande woningen en nieuwbouw van 12 patiowoningen en 22 grondgebonden woningen met tuin. De invulling is een optimalisatie van het plan zoals opgenomen in de evaluatie.

Ten aanzien van de locatie Musketruwe fase 1 houdt dit in dat gekoerst wordt op een aantrekkelijk groen laagbouwmilieu met een mix van gezinswoningen in de koopsector. De nieuwbouw omvat 51 grondgebonden woningen met tuin. Hiervoor is separaat een bestemmingsplan in procedure gebracht.

Dit bestemmingsplan wordt eveneens voor vaststelling aan uw raad voorgelegd (vergadering 26 juni 2012).

#### 4a. Coördinatieregeling

Door AM bv Zuid is verzocht om de coördinatieregeling, als bedoeld in artikel 3.30 Wro, toe te passen met betrekking tot de te verlenen omgevingsvergunningen en de vast te stellen bestemmingsplannen. De raad heeft hiertoe besloten op 20 december 2011.

Dit betekent dat de procedures voor de omgevingsvergunning en het bestemmingsplan parallel lopen en dat er bij verlening van de omgevingsvergunning en vaststelling van het bestemmingsplan 1 beroepsprocedure is.

#### 5. Gewenst beleid en mogelijke opties

Zoals hiervoor aangegeven, is het noodzakelijk voor het gebied een nieuw bestemmingsplan vast te stellen als kader voor het te realiseren plan. In het kader van de formele terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Recessenpark fase 1 is 1 reactie ingediend.

##### 5.1. Zienswijzen.

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, kan eenieder binnen de termijn van terinzagelegging naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze over het ontwerp bestemmingsplan indienen.

Er zijn 38 schriftelijke zienswijzen ingediend. Er is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een mondelinge zienswijze in te dienen.

Er is 1 reactie ingediend die niet worden aangemerkt als een zienswijze. Dit is de reactie van:

1. Rijkswaterstaat, Postbus 25, 6200 MA Maastricht, d.d. 8 maart 2012: medegedeeld wordt dat het bestemmingsplan Musketruwe fase 1 niet in het beheersgebied van Rijkswaterstaat is gelegen en derhalve wordt geen zienswijze ingediend.



VOLGNUMMER  
61-2012

Reactie: bovenstaande reactie wordt als mededeling gezien en voor kennisgeving aangenomen

De reactie ligt eveneens ter inzage in de raadsportefeuille.

Er zijn 38 zienswijzen door personen ingediend met allen dezelfde identieke inhoud. De zienswijzen zijn ingediend door:

Raadsvoorstel



VOLGNUMMER  
61-2012

Inhoudelijke zienswijzen met reactie:

Zienswijze 1: in tegenstelling tot de Evaluatie BOP Malberg 2007-2010 wordt het plan Recessenpark fase 1 in een lager segment ingevuld.

*Reactie: het plan volgt exact de nieuwe woonvelden zoals in de Evaluatie aangegeven. Eveneens overeenkomstig de Evaluatie is binnen de woonvelden invulling met grondgebonden woningen voorzien, zij het dat het programma voor de 1<sup>o</sup> fase licht is aangepast. Zoals eerder gemeld aan de commissie Stadsontwikkeling (brief 19-1-2012) is er ten gevolge van de ontwikkelingen op de woningmarkt op dit moment nauwelijks vraag naar nieuwe koopgezinswoningen boven de € 200.000,- V.O.N..*

*Vasthouden aan de oorspronkelijke invulling (met een mix van woningen onder en boven de € 200.000,-) zou er toe leiden dat er geen woningen verkocht/gebouwd zouden worden. In het belang van Maastricht Woonstad en de verdere ontwikkeling van Malberg is binnen het kader van de Evaluatie BOP Malberg 2007-2010, een beperkte marktconforme aanpassing doorgevoerd: in plaats van 13 patio's, 6 vrijstaande woningen en 8 tweekappers komen er 12 patio's, 6 tweekappers en 16 rijwoningen.*

*Wij verwachten dat dit aanbod, met een gemiddeld lagere prijs, beter aansluit op de huidige woningmarkt. Afhankelijk van de marktontwikkelingen kan voor het resterende deel van het plangebied Recessenpark weer meer ruimte ontstaan voor het aanbod van duurdere koopgezinswoningen.*

Zienswijze 2: door vaststelling van het Bestemmingsplan Recessenpark fase 1 worden onomkeerbare stappen gezet die uiteindelijk ook het volbouwen van het Recessenplein tot gevolg zullen hebben.

*Reactie: met de vaststelling van de Evaluatie heeft de gemeenteraad na een grondige en zorgvuldige afweging tot de gefaseerde invulling van het plandeel Recessenpark, en (met als laatste fase) de bebouwing van het huidige Recessenplein, besloten. Voorliggend bestemmingsplan is de*

Raadsvoorstel



VOLGNUMMER  
61-2012

*planologische vertaling van dat besluit voor de 1<sup>e</sup> fase en heeft geen betrekking op het Recessenplein.*

Zienswijze 3: het nieuwe Recessenpark, dat onderdeel zou uitmaken van de groene wig naar het Zouwdal, kan zeker voorlopig niet gerealiseerd worden, aangezien uitplaatsing van VV Standaard niet zal plaatsvinden.

*Reactie: als onderdeel van het bestemmingsplan Recessenpark fase 1 wordt het (ten opzichte van het huidige Recessenplein grotere) nieuwe Recessenpark volledig gerealiseerd. De beoogde verbinding naar het Zouwdal ter plaatse van de velden van VV Standaard is op de lange termijn gedacht en dus op de korte termijn niet aan de orde.*

Zienswijze 4: het is onbegrijpelijk dat er woningen worden gerealiseerd die met een EPC van 0,60 niet energie neutraal zijn. Dit is bevreemdend, zeker gezien het voornemen tot plaatsing van windturbines vlakbij de bestaande woningen, hetgeen tot extra geluidsoverlast zal leiden.

*Reactie: de gemeenteraad heeft bij motie van 24 april 2012 besloten "het bestemmingsplan niet verder in procedure te brengen opdat er geen windturbines in Lanakerveld gerealiseerd zullen worden".*

*De bezwaren hiertegen, die overigens geen deel uitmaken van onderhavige procedure, komen hiermee te vervallen. De woningen voldoen met een EPC van 0,6 aan de wettelijke eisen zoals geformuleerd in het bouwbesluit.*

Zienswijze 5: gezien de wens van Maastricht om culturele hoofdstad van Europa te willen worden, is het onbegrijpelijk dat het Recessenplein bebouwd wordt, aangezien dit het grootste en mooiste cultuurhistorisch kwadrant van Malberg en een ontmoetings- en alternatieve evenementenplek is.

*Reactie: de afweging met betrekking tot de cultuurhistorische waarde van dit kwadrant heeft plaatsgevonden bij vaststelling van het BOP Malberg in 2003 en van het (vigerende) bestemmingsplan Malberg en Oud-Caberg in 2005. Wij blijven hieraan vasthouden.*

Zienswijze 6: er is sprake van een substantiële waardevermindering van de bestaande woningen ten gevolge van het voorliggende plan en de windmolens, indieners doen een beroep op planschade.

*Reactie: de gemeenteraad heeft bij motie van 24 april 2012 besloten "het bestemmingsplan niet verder in procedure te brengen opdat er geen windturbines in Lanakerveld gerealiseerd zullen worden". Het indienen van een verzoek tot planschade op basis van het bestemmingsplan Recessenpark fase 1 is mogelijk nadat dit onherroepelijk geworden is.*

*Referentie voor de afweging van planschade is het thans geldend bestemmingsplan Malberg en Oud-Caberg uit 2005, waarin de bouw van grondgebonden woningen reeds is opgenomen.*

Wij merken op dat bovenstaande zienswijzen geen aanleiding geven om het bestemmingsplan aan te passen. Wij stellen voor om de ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren.

De zienswijzen liggen eveneens ter inzage in de raadsportefeuille.

**6. Personeel**  
Niet van toepassing.

Raadsvoorstel



VOLGNUMMER  
61-2012

**7. Informatie en automatisering**

Niet van toepassing.

**8. Aanbestedingen**

Niet van toepassing.

**9. IBOR beheersparagraaf**

Niet van toepassing.

**10. Financiën**

De ontwikkeling van onderhavige locatie vormt onderdeel van de herstructureringsopgave Malberg. Hiertoe is tussen de gemeente Maastricht en de woningbouwverenigingen Woonpunt en Servatius alsmede projectontwikkelaar AM een samenwerkingsovereenkomst gesloten. Er is derhalve sprake van een privaatrechtelijke overeenkomst waarin het kostenverhaal van een groot deel van de kosten van de gemeente is geregeld.

De planontwikkelingskosten die betrekking hebben op de ruimtelijke procedure (begeleidingskosten bestemmingsplan) vormen evenwel geen onderdeel van genoemde samenwerkingsovereenkomst en zouden kunnen noodzaken tot het voorzien in een aanvullende (anterieure) overeenkomst. Aangezien de begeleidingskosten worden geraamd op minder dan € 10.000,00 is wettelijk bepaald dat het opstellen van een (anterieure) overeenkomst evenwel niet aan de orde is en, voor wat betreft het verhaal van deze kosten, de legesverordening van de gemeente Maastricht maatgevend is.

Op grond van artikel 6.12 Wro dient de gemeenteraad te besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

**11. Voorstel**

Voorgesteld wordt:

1. de reactie van Rijkswaterstaat te zien als een mededeling en deze voor kennisgeving aan te nemen;
2. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en de zienswijzen ongegrond te verklaren;
3. het bestemmingsplan Recessenpark fase 1 ongewijzigd vast te stellen;
4. te bepalen dat voor het bestemmingsplan Recessenpark fase 1 de ondergrond met de codering o\_NL.IMRO.0935.bpRecessenpark1-vg01.dwg is gebruikt;
5. te bepalen dat het raadsvoorstel integraal onderdeel uitmaakt van uw besluit;
6. te besluiten geen exploitatieplan (artikel 6.12 Wro) vast te stellen.

**12. Vervolg / Planning**

Na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het besluit bekend gemaakt en ter inzage gelegd. Vervolgens staat nog beroep bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State open.

Raadsvoorstel



VOLGNUMMER  
61-2012

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

De Burgemeester,

In de raadsportefeuille liggen ter inzage:

- ontwerpbestemmingsplan
- reactie Rijkswaterstaat
- 38 zienswijzen

Raadsvoorstel



BIJLAGE

I

VOLGNUMMER

61-2012

## DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 29 mei 2012, team Ontwerp, no. 2012-23059;

overwegende dat het ontwerpbestemmingsplan Recessenpark fase 1 met ingang van 12 maart 2012 tot en met 23 april 2012 voor een ieder ter inzage gelegen, waarbij gelegenheid is geboden om binnen deze termijn zienswijzen met betrekking tot dit plan kenbaar te maken;

dat met betrekking tot dit bestemmingsplan 1 reactie en 38 zienswijzen zijn ingediend;

dat deze 38 zienswijzen ontvankelijk zijn;

dat op grond van overwegingen zoals vermeld in het bovengenoemde voorstel van Burgemeester en Wethouders, die geacht worden van dit besluit deel uit te maken, geen aanleiding is gevonden om het bestemmingsplan aan te passen;

gehoord de commissie Stadsontwikkeling

### BESLUIT:

1. de reactie van Rijkswaterstaat te zien als een mededeling en deze voor kennisgeving aan te nemen;
2. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en de zienswijzen ongegrond te verklaren;
3. het bestemmingsplan Recessenpark fase 1 ongewijzigd vast te stellen;
4. te bepalen dat voor het bestemmingsplan Recessenpark fase 1 de ondergrond met de codering o\_NL.IMRO.0935.bpRecessenpark1-vg01.dwg is gebruikt;
5. te bepalen dat het raadsvoorstel integraal onderdeel uitmaakt van uw besluit;
6. te besluiten geen exploitatieplan (artikel 6.12 Wro) vast te stellen.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 26 juni 2012.

De Griffier,

De Voorzitter,

Raadsbesluit